



## 90522 Oberasbach

WOW! Traumhafte 2-Zi.-Wohnung mit großem Westbalkon, moderner Küche, Aufzug, Tiefgarage & XXL-Dusche



**965 €**

Kaltmiete

**65,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 65,15 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                    |
| Schlafzimmer        | 1                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Stellplätze         | 1                    |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 965 €   |
| Warmmiete              | 1.259 € |
| Nebenkosten            | 204 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 204 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 1.259 € |
| Kaution                | 2.895 € |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 19.01.2031  |
| Baujahr (Haus)       | 2020        |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 68.10       |
| Primär-Energieträger | PELLET      |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.06.2026 |
| Haustiere    | ✓          |

## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2020      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + großer Balkon in Westausrichtung
- + hochwertige Einbauküche inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühl-/Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + modernes Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, hochwertiger Sanitärausstattung und beleuchtetem Spiegel
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + barrierefrei
- + geräumiges Kellerabteil
- + 1 Tiefgaragenstellplatz zzgl. 78,75 €/mtl.

### Gebäude:

- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis ins 3. OG)
- + zentrale Pelletheizung
- + Wohnraumlüftung gem. Lüftungskonzept
- + KfW40
- + Tiefgarage
- + 2,60 m Raumhöhen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + gemeinschaftliche Fahrradabstellräume im Keller
- + TV: Kabel
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland



## Beschreibung

Willkommen daheim - in Oberasbach. Modernes Wohnen zwischen Natur und Metropole.

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon befindet sich im 1. OG eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten in Oberasbach.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus.

Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 29,4 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zum traumhaften Westbalkon. Von diesem blicken Sie in den begrünten und ruhig gelegenen Außenbereich der Wohnanlage und können zeitgleich die Abendsonne genießen.

Die hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein ca. 16,7 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster, sowie ein ca. 8,78 m<sup>2</sup> großes, modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette, einem Waschmaschinenanschluss und genügend Platz für einen Trockner.

Die Diele bietet ebenfalls ausreichend Platz für eine Garderobe.

In der gesamten Wohnung haben Sie den Komfort einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage, barrierefreier Zugang und vieles mehr erwartet Sie in Ihrem neuen, modernen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für 78,75 €/mtl. anzumieten ist.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

## Lage

Ruhig und trotzdem zentral gelegen verfügt Oberasbach über sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Im direkten Umkreis finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen usw.

Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Stadtzentren von Fürth und Nürnberg.

Entfernungen:

Grundschule ca. 150 m  
Supermarkt / Bäckerei ca. 700 m  
Hallen- und Freibad ca. 2,0 km

Fürth (Zentrum) ca. 8,2 km  
Nürnberg (Zentrum) ca. 10,6 km  
Erlangen ca. 22,4 km  
Schwabach ca. 14,2 km  
Ansbach ca. 36,3 km

Anbindungen:

Bushaltestelle ca. 300 m  
Bahnhof Oberasbach ca. 3,2 km  
Bahnhof Unterasbach ca. 2,1 km  
A73 / Südwesttangente ca. 3,8 km

## Sonstige Angaben



Sonstiges:

- + verfügbar ab 01.06.2026
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Nichtraucher bevorzugt
- + Haustiere erlaubt (außer Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren

Sehr geehrte/r Interessent/in,  
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.













